

Bestyrelsens beretning

A/B Magasingården 2023-2024

5.4.2024

Indledning

Hermed foreligger bestyrelsens beretning for 2023-2024. Den skriftlige beretning skal sammen med den mundtlige beretning drøftes på andelsforeningens generalforsamling 23. april 2024.

Efter ændring i vedtægterne sidste år, så er det første gang at alt generalforsamlingsmateriale alene bliver distribueret digitalt.

Bestyrelsens sammensætning

Efter generalforsamling april 2023 bestod bestyrelsen af Leif Andresen (formand), Poul Gunris Kongsbak (næstformand), Kjeld Ibarra-Hansen (kasserer), Klaus Hasselby (sekretær), Jens Hasemann (bestyrelsesmedlem) samt suppleanterne Line Flatau, Pia Olsen og Nina Patricia Houe.

Flytninger – og interesselisten

Siden generalforsamlingen i april 2023 har der ikke været nogen overdragelse af en andel. Men der er en overdragelse på trapperne.

Der er udarbejdet en tjekliste vedr. bestyrelsesrepræsentanters håndtering af overdragelser for at sikre ensartet håndtering.

Der er 46 på interesselisten; hvilket er 11 mere end ved sidste generalforsamling.

Grundejerforeningen

Vores beboer Jan Thorlind er valgt til grundejerforeningens bestyrelse som næstformand.

På Grundejerforeningen Avedørelejren (GRAVL) generalforsamling 18. april 2023 havde A/B Magasingården stillet forslag dels om opmærkning af p-pladser og dels at GRAVL's bestyrelse fik bemyndigelse til at etablere en p-ordning, så lejrens beboere sikres adgang til p-pladser. På generalforsamlingen blev forslaget ændret at nedsætte et udvalg mhp. Et oplæg til generalforsamlingen i 2024.

GRAVL's næstformand oplyser, at udvalget desværre ikke er kommet i gang da der ikke er fundet folk, der ønsker at deltage i arbejdet. En person meldte sig på GRAVL's generalforsamling, men har tilsyneladende trukket sig, da vedkommende ikke har svaret tilbage på henvendelser. Heller ingen andre har meldt sig på efterfølgende opfordringer.

Julelys og gløgg i Magasingården

Der blev opsat julelys i gården op til jul. Der blev lavet et arrangement af gløgg og æbleskiver for Magasingårdens beboere. Tak til Pia.

Vedligeholdelsesarbejder

Udskiftning af fuger ved altandøre og vinduer er gået godt på ydersiden af vores ejendom på 1. og 2. sal. Det er planen at det er indersidens tur for samme etager samt for stueetagen i 2024.

Gård- og trappelys repareret, så det ikke blinker ved tænding.

Fliser på midtergangen er blevet rettet op, som der ikke står vandpytter efter regnvej - på TDC's regning, da problemet opstod efter nedgravning af fibernettilslutning.

Stormskade 20. oktober 2023 på tagryg på østfløjen er blevet repareret dækket af Naturskaderådet gennem stormflods- og oversvømmelsespuljen.

Defekt el-tavle/relæ i teknikskuret er blevet repareret.

En utæt altandør er blevet repareret.

Mellem tagsten og mur er der grundet vind og vejr nedfaldet noget mørtel i østfløjens nordgavl. Det forventes at dette repareres på et senere tidspunkt i forbindelse med, at der er arbejdsflift hos os vedr. andet vedligeholdelsesarbejde.

Det er blevet udskiftet teleforbindelse (fra fastnet til mobil) til nødkald i elevatoren. Det giver en merudgift i 2024, men til gengæld en besparelse på fast netforbindelse, som gør at investeringen er dækket ind på 3-4 år.

Opgradering Internet

Vi har fra DKTV modtaget tilbud på kraftig opgradering af vores internet til den pris vi betaler nu. Tilbuddet forlænger den aftale, som vi har nu med ca. 3 yderligere år.

Det skal dog nævnes, at aftalen er indgået med de to andelsboligforeninger AV1 og AV2, så vi måtte afvente deres udmelding om deres holdning til tilbuddet.

Bestyrelsen er meget positivt indstillet over for det nye tilbud, så hvis både AV1 og AV2 (aftale er fælles med disse to andelsforeninger) har samme opfattelse, er bestyrelsen indstillet på at tage imod tilbuddet. Bestyrelsen finder, at det ligger inden for dens mandat.

I referat af bestyrelsesmøde 18. december 2023 blev efterlyst, om der er andelshavere som mener, at det er en generalforsamlingsbeslutning og derved vil have punktet med på næste generalforsamling, bedes de give bestyrelsen meddelelse herom. Der var ingen indvendinger modtaget ved fristen den 1. februar 2024.

Vi har noget forsinket fået tilsagn fra AV1 og AV2 og forventer derfor at opgraderingen er på plads inden generalforsamlingen.

Problem med rotter fra kloakken i østfløjen.

Der har desværre været problemer med rotter i tre lejligheder i østfløjen.

Sagen er afsluttet efter installation af en rottespærre mellem vores kloakledninger og hovedkloakken i Østre Kvartergade samt ikke mindst, at der er fanget to rotter i den kommunale rottefængers fælder. Der er ikke siden hverken hørt lyde eller set rotter (med kameraer i skakten).

Ganske vist er sandsynligheden for rotter i bygningen meget formindsket med rottespærre mod hovedkloakken, men de kan komme ind på anden vis. Derfor er det vigtigt at reagere på lyde under gulv mv. jf. husordenens pkt. 11.e.: *Hvis du observerer rotter, skal du straks selv melde det til kommunen, og derefter sørge for at orientere bestyrelsen.*

En rottespærre indebærer også en risiko for forstoppelse af kloakken. Derfor indskræpes husordenens pkt. 14.c.: *Genstande, der kan forårsage tilstopning af afløbet, må ikke smides i toilettet.* Sagt mere præcist: ingen bind, vatrondeller, bleer, klude m.v.

Bestyrelsen har besluttet at indhente tilbud på vedligeholdelse af rottespærren – tilbud er modtaget og godkendt på bestyrelsesmødet 2. april.

Bestyrelsen har endvidere besluttet, at ved udskiftning af WC-kumme, så skal der monteres et rottesikret rør/-manchet – se hjemmesiden under *Praktisk Information / WC kummeudskiftning.*

Havedage / pligtarbejde

Der er på sædvanligvis gennemført havedage med et rimeligt fremmøde, som dog gerne kunne være større.

Som pligtarbejde udenfor havedage er sandkasse og det ydre røde på legehuset blevet malet.

Ved havedag 1. oktober 2023 var der ekstraordinær oprydning af børnecykler m.v.

Husorden

Andelsforeningen har en husorden, som indledes med ”Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden”. Der har desværre også i år været grund til at indskræpe, at opgangene skal holdes fri for andelshavernes egne effekter udenfor indgangsdøren.

Vand- og varme afregninger

Vand- og varmeregnskab 2023 var ikke klar ved afslutning af redaktionen af denne beretning.

YouSee TV grundpakke

YouSee har gennemført en prisstigning på 11% på vores TV-pakke, som fra 1. januar 2024 stiger med 30 kr. pr. måned. Ny pris er herefter 300,97 kr.

Legehus og sandkasse

Der er blevet drøftet ændringer og nye tiltag til legeplads (sandkasse og legehus), herunder er der blevet indhentet tilbud fra professionelle aktører.

Der var blevet foreslået, at der skulle lægges fliser rundt sandkassen for at gøre det nemt at flytte sand tilbage i sandkassen (for at undgå at det anvendes som kattetoilet). Da dette blev drøftet i bestyrelsen, kom det på bordet at det nok burde kombineres med opretning af fliser pga. vandpytter. Det var med til at trække sagen i langdrag (jf. afsnittet Vedligeholdelsesarbejder), men viste sig ikke nødvendigt. Det første tilbud var på ca. 5.000 kr. inkl. moms for at lægge fliser omkring sandkassen. Da bestyrelsen drøftede dette, blev der peget på at det kunne være en fordel at sandkassen blev flyttet længere væk fra gangarealet. Et tilbud på dette var på ca. 15.500 kr. inkl. moms. Bestyrelsen valgt i efteråret at "skubbe" sagen til foråret bl.a. for ikke at støde sammen med TDC's genopretning.

Endvidere har det været drøftet, at lægge fliser ved siden af legehuset som p-plads for børnecykler m.v. Der er også peget på, at der i stedet kan lægges planker som underlag for en sådan p-plads.

Der er flere problemer i disse sammenhænge – herunder at sandkassen eventuelt skal udskiftes i forbindelse med en flytning.

Bestyrelsen lægger op til en åben drøftelse på generalforsamlingen om andelsforeningen skal gå videre med forbedringer af sandkasse og et evt. underlag til børnecykler m.v.

Affaldsordning

Der er blevet opsat en tøjaffaldspose i teknikskuret. Denne ordning fungerer tilfredsstillende.

Metalaffaldscontainer er siden 1. november 2023 alene afhentet efter behov, idet vi skal meddele Hvidovre Kommune når vi ønsker den tømt.

Vi havde "gemt" en restaffaldscontainer bag miljøstationen, men den er blevet stjålet i december.

Som bekendt har der været en strejke blandt renovationspersonalet. Bestyrelsen organiserede brug af plastposer da plastikaffalds- og restaffaldscontainere var fyldte og informerede via e-mail. Tak til Jan som afhjalp situationen ved at tramperestaffald sammen.

Justering af vedtægterne

I forlængelse af Højesterets dom vedr. forandringer i egen lejlighed og konsekvenserne heraf ved håndværkerfejl, har bestyrelsen fremsat et udkast til ændringer og tilføjelser til vedtægters § 10 og § 21.

Valuarvurdering

Årets valuarvurdering kan ses på vores hjemmeside under punktet "Praktiske oplysninger: Vurderingsrapporter". Vores ejendom vurderet til ca. 77,5 mio. kr.

Høringssvar lokalplan 469 fra AB Magasingården

Bestyrelsen havde sendt et høringssvar på Lokalplan 469 for Avedørelejren. Høringssvaret ses på høringsportalen sammen med forslaget til lokalplan og andre høringssvar: <https://www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser/2022/lokalplan/revideret-forslag-til-lokalplan-469-for-avedorelejren/>

Den færdige lokalplan kan ses på <https://www.hvidovre.dk/politik/horinger-og-afgorelser/2023/lokalplan/endelig-vedtagelse-af-lokalplan-469-for-avedorelejren/>

Vi har bl.a. stillet ændringsforslag for at sikre tilstrækkeligt antal P-pladser lydende ved opførelse af nye beboelsesbygninger. Det blev ikke taget til følge – der er fortsat for mange undtagelser.

Endvidere havde vi foreslået en ”lovliggørelse” af hække langs med bygningerne. Det blev heller ikke taget til følge. Dog blev forslagets smedejernsgitre erstattet af et noget mere spiseligt rødmalet træstakit (som vi havde peget på som ”langt pænere”).

Det viste sig ved borgermødet forår 2023 at en bestemmelse om nedgravede affaldscontainere alene baserede sig på skrivebordsarbejde uagtet at der tidligere er konstateret en hel del ikke-registrerede ledninger m.v.; derfor foreslog vi at nedgravede affaldscontainere ikke skal være obligatorisk. Forslaget blev ikke fulgt, om end formuleringen blev justeret uden større praktisk betydning.

Afslutning

Bestyrelsen håber på en generalforsamling med stor deltagelse. Vi holder igen generalforsamling i Auditoriet i Værestedet. Der er 115 pladser, så vi kan være der med den afstand, som den enkelte finder passende.

Bestyrelsen, A/B Magasingården